



År 2013, den 18. marts, kl. 18.30 , blev der afholdt ordinær generalforsamling i

E/F Ahornlunden

på adressen Café Berk, Butikstorvet Trekroner Center, Trekroner Centervej 63, 4000 Roskilde.

Der var følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent.**
2. **Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.**
3. **Orientering om Ejerforeningens medlemskab af Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner.**
4. **Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.**
5. **Valg af revisor.**
6. **Forslag fra bestyrelsen.**

1. Bestyrelsen har afslået at give tilladelse til at udseende på entredør må ændres ved udskiftning af håndtag og lås.
Medlemmet ønsker at benytte sin ret jfr. vedtægternes § 5.2 til at afprøve bestyrelsens afgørelse ved afstemning på generalforsamlingen.
Redegørelse vedlægges som oplæg til afstemningen i indkaldelsen.
7. **Forslag fra medlemmerne.**

Forslag skal være **bestyrelsen** i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen, og vil blive udsendt til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
8. **Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår.**
9. **Valg af formand.**

Alex Bøgelund Kristensen er ikke på valg.
10. **Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Følgende er på valg:

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Ulla Gram | modtager genvalg |
| Kurt Efraimssen | modtager ikke genvalg |
| Memo Kurt | modtager ikke genvalg |
| Ny kandidater: | |
| Nils Suhr Andersen | modtager valg |
| Aksel Olsen | modtager valg |
| Lars Vindegaard | modtager valg |



11. **Valg af suppleanter.**
Følgende er på valg:
Daniel Hovedskou modtager genvalg
Nye kandidater:
Hanne Kornum modtager valg
Memo Kurt modtager valg
12. **Valg af administrator.**
13. **Eventuelt.**

Der var fremmødt 26 ejere og derudover 5 ved fuldmagt.
I alt var der repræsenteret 3.180,00 ud af 6.024,00 mulige efter fordelingstal.

Fra DATEA A/S deltog afdelingsdirektør Anette Dyhl og administrator Ann Delff Brinchmann.

Ad 1) Valg af dirigent og referent.

Formanden Alex Kristensen bød velkommen til aftenens generalforsamling og præsenterede bestyrelsen samt statsautoriseret revisor Bent Jalving og Birgit Sode fra RIR-REVISION, afdelingsdirektør Anette Dyhl og administrator Ann Delff Brinchmann.

Som dirigent blev valgt Anette Dyhl og som referent Ann Delff Brinchmann.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Dirigenten gennemgik dagsorden.

Ad 2) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formand Alex Kristensen forelagde årsberetning for det forløbne år. Beretningen er vedlagt.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad 3) Orientering om Ejerforeningens medlemskab af Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner V/ Søren Vagn Hansen.

Søren Vagn Hansen kom med en grundig information for indeværende år. Beretningen er vedlagt.

Der var spørgsmål til parkeringskælderen, som er ejet af AKF koncernen. Søren oplyste, at AKF koncernen har udliciteret pladserne mod betaling, og at Ahornlundens beboere har fået et fordelagtigt tilbud angående prisen for en kælder parkeringsplads.

Der var et ønske fra en ejer om, at drøfte muligheden for hækkeklipping 2 gange om året. Søren vil bringe det videre til grundejerforeningen.



Der var spørgsmål, til placeringen af de nye punkthuse, som er ved at blive opført. Det blev oplyst af formanden, at der ikke er ændret på placeringen, siden kommunen gav tilladelse til at der i stedet for 5 huse opføres 3 i 6 etagers højde.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad 4) Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.

Regnskabet blev gennemgået af revisor. Revisor oplyste, at revisionen ikke har givet anledning til forbehold. Regnskabet viste et underskud på kr. 37.306,00.

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt regnskabet for 2012.

Ad 5) Valg af revisor.

Revisionsfirmaet RIR-REVISION blev enstemmigt genvalgt.

Ad 6) Forslag fra bestyrelsen.

1. Bestyrelsen har afslået at give tilladelse til at udseende på entredør må ændres ved udskiftning af håndtag og lås.

Medlemmet ønsker at benytte sin ret jfr. vedtægternes § 5.2 til at afprøve bestyrelsens afgørelse ved afstemning på generalforsamlingen.

Medlemmet som havde valgt ved brug af sin fuldmagt, at få en myndig person som repræsentant til at fremlægge deres sag for generalforsamlingen.

Repræsentanten: Beboerne er meget ærgerlige over situationen, og han oplyste, at de havde søgt rådgivning, men ikke hos bestyrelsen. (Bestyrelsen blev først bekendt med udskiftningen, da en anden beboer gjorde opmærksom på det). Repræsentanten: Det vil være en stor økonomisk udgift for beboeren og de håber derfor på forståelse og accept med opbakning fra generalforsamlingen til, at de må lade døren være som den er nu, med det nye håndtag.

Dirigenten valgte at sætte emnet til skriftlig afstemning. (Stemmeseddel nr. 1)

Ja, stemmerne var i fordelingstal 2796 – antal lejligheder der stemte for 27.

Nej, stemmerne var i fordelingstal 304 – antal lejligheder der stemte imod 3.

Ugyldig stemmeseddel uden oplysning på nr. eller fordelingstal.

Generalforsamlingen stemte med et stort ja-flertal, og dermed blev det besluttet, at der var fuld opbakning til bestyrelsens beslutning om, og at beboeren skulle reetablere døren, som den var før de udskiftede håndtaget.

Beboeren skal derfor hurtigst muligt få dette bragt i orden, med bestyrelsens godkendelse herefter.



Ad 7) Forslag fra medlemmerne. – Forslaget var udsendt til beboerne efter indkaldelsen var udsendt, alt indenfor de gældende frister.

Forslag 1. Vedrørende dyrehold.

Dirigenten valgte at sætte forslaget til skriftlig afstemning. (stemmeseddel nr. 2)

Ja, stemmerne var i fordelingstal 2089 – antal lejligheder der stemte for 20.

Nej, stemmerne var i fordelingstal 1011 – antal lejligheder der stemte imod 10.

Ugyldig stemme anført med stemmeseddel nr. 1. fordelingstal 80 – 1 lejlighed.

Der blev ikke opnået 2/3 flertal og dermed falder forslaget.

Ved en endelig optælling efter generalforsamlingen måtte dirigenten konstatere, at generalforsamlingen blev fejlinformeret angående udfaldet på afgørelsen. Det udslagsgivende er den ugyldige stemme og derfor er det samlede antal til stede værende 31, og ikke kun 30 og derfor ændres fordelingstallene fra 3100 til 3180. Det betyder, at 2/3 opnås ved 21 - ja stemmer med fordelingstal 2120, hvilket ikke blev opnået.

Forslag 2. Kendskab til husorden.

Formanden informerede generalforsamlingen om, at dette allerede fungerer på denne måde. Alle nye beboere får udleveret dette dokument. Det blev drøftet om muligheden for aflevering af kvittering for udleveringen af husordene til nye beboere var en mulighed, men dette ville have for store administrative omkostninger for foreningen.

Forslaget er faldet.

Forslag 3. Udsugning fra ejendommen.

Dirigenten valgte at sætte forslaget til skriftlig afstemning. (stemmeseddel nr. 3)

Ja, stemmerne var i fordelingstal 989 – antal lejligheder der stemte for 10.

Nej, stemmerne var i fordelingstal 2003 – antal lejligheder der stemte imod 19.

Blanke stemmer var i fordelingstal 188 – antal lejligheder 2.

Forslaget er faldet.

Forslag 4. Cykelkælder.

Dirigenten valgte at sætte det til afstemning ved håndsoprækning.

Der var ikke nok opbakning til forslaget og dermed er det faldet.

Forslag 5. Markiser på 4 salen.

Dirigenten valgte at sætte forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

Der var ikke nok opbakning til forslaget og dermed er det faldet.

Forslag 6. Postkasser.

Dirigenten valgte at sætte forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

Der var ikke nok opbakning til forslaget og dermed er det faldet.



Forslag 7. Container til pap-affald.

På spørgsmål orienterede formanden om hvordan den daglige renovation foregår nu.

Dirigenten valgte at sætte forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

Der var flertal for, at bestyrelsen skulle gå videre med forslaget med en budgetramme op til kr. 5.000,- De vil nu undersøge denne mulighed for opsætning af pap-container ved foreningen.

Ad 8) Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår 2013.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget og træder i kraft den 1.7.2013 med tilbagevirkende kraft fra 1.1.2013. Der vil derfor være en regulering af boligafgiften 1.7.2013 efter fordelingstallet.

Generalforsamlingen vedtog budgettet enstemmigt.

Ad 9) Valg af formand.

Alex Kristensen var ikke på valg.

Ad 10) Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Følgende var på valg:

| | |
|----------------|-----------------------|
| Ulla Gram | modtager genvalg |
| Kurt Efraimsen | modtager ikke genvalg |
| Memo Kurt | modtager ikke genvalg |

Ny kandidater:

| | |
|--------------------|---------------|
| Nils Suhr Andersen | modtager valg |
| Aksel Olsen | modtager valg |
| Lars Vindegaard | modtager valg |

Alle blev enstemmigt valgt.

Ad 11) Valg af suppleanter.

Følgende var på valg:

| | |
|------------------|------------------|
| Daniel Hovedskou | modtager genvalg |
|------------------|------------------|

Nye kandidater:

| | |
|--------------|---------------|
| Hanne Kornum | modtager valg |
| Memo Kurt | modtager valg |

Alle blev enstemmigt valgt.



Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand Alex Bøgelund Kristensen (på valg 2014)

Bestyrelsesmedlemmer:

| | |
|--------------------|------------------|
| Ulla Gram | (på valg i 2015) |
| Søren Vagn Hansen | (på valg i 2014) |
| Inge Hansen | (på valg i 2014) |
| Nils Suhr Andersen | (på valg i 2015) |
| Aksel Olsen | (på valg i 2015) |
| Lars Vindegaard | (på valg i 2015) |

Suppleanter:

| | |
|----------------------|------------------|
| Daniels S. Hovedskou | (på valg i 2015) |
| Memo Kurt | (på valg i 2014) |
| Hanne Kornum | (på valg i 2014) |

Ad 12) Valg af administrator.

DATEA AS blev enstemmigt genvalgt efter bestyrelsens anbefaling.

Ad 13) Eventuelt.

1. Der var en beboer som udtrykte stor utilfredshed over, at beboerne ikke overholder foreningens vedtægter. Det er til stor gavn for os alle, hvis vi passer godt på ejendommen og dens arealer.
2. En beboer gjorder opmærksom på, at der manglede lys på trappen fra butikstorvet til Ahornlunden. Dette ville straks blive givet videre til Grundejerforeningen.
3. Rengøringen af trappeopgangene. Ulla Gram som står for dette område kunne oplyse, at den nuværende rengøringsmand Jimmi skulle stoppe, men at Muldbjerg Service allerede har haft en ny person med som "lærling" i 4 uger uden ekstraudgift for os. Der er stor tilfredshed med hende, men giv besked til Ulla, hvis der er ros eller ris på området.

Til sidst opfordrede bestyrelsen til, at man som ejer kan besøge foreningens flotte hjemmeside: www.Ahornlunden.dk hvor man kan finde vedtægter, husorden, beboerinformation og meget andet. Desuden kan man kontakte bestyrelsen, idet der forefindes en postkasse, hvor man kan skrive til bestyrelsen. Bestyrelsen vil hurtigst muligt behandle sagerne.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamling kl. 20.40 og takkede for god ro og orden.

Kgs. Lyngby, den 20. marts 2013

Som dirigent

I bestyrelsen:

Ejerforeningen Ahornlunden

Generalforsamling, den 18. marts 2013 på Café Berk, Trekroner Centervej 63, 4000 Roskilde
Bestyrelsens beretning

Ahornlunden er jo "verdens navle", og hvis vi kan tages som målestok må man konstatere at boligmarkedet er på vej ud af "dødvandet". Vi har haft ganske høj aktivitet med ejerskifte på 5 lejligheder.

To af de solgte lejligheder er solgt af Trekroner Center, der nu ejer 23 lejligheder.

Trekroner Centers indflydelse her på generalforsamlingen er nu reduceret til hvad der svarer til 3-4 af de største lejligheder. Reduktionen skyldes

- dels de solgte lejligheder,

- dels udskiftning blandt lejerne, idet stemmeretten bortfalder ved 2. udlejning af lejligheden.

Opførelse af det første punkthus er nu i fuld gang, og Home har startet salgsarbejdet. Det rå betonhus ventes færdigt omkring Pinse, og lejlighederne indflytningsklare omkring årsskiftet.

Ejerforeningens aktiviteter

Efter at generalforsamlingen sidste år sagde "ja" til at sætte automatik på mellemdørene satte vi gang i projektet, og det var færdigt i maj. Jeg oplever at det er til stor glæde i det daglige, men det har også vist sig at der ret hyppigt er behov for justering for at dørene fungerer tilfredsstillende.

Affaldsskakterne har flere gange været udsat for at udsugningen stopper fordi tomme plasticposer eller andet let materiale puttes i skakten. Da det ikke vejer noget falder det ikke ned i containeren, men suges med udluftningen op i motoren. Så sørger en sikring for at den ikke brænder sammen, men til gengæld går den i stå og der skal service på for at fjerne poserne og starte motoren.

Vi har i oktober monteret net i toppen af affaldsskakterne, så poserne fanges og vi undgår stop og udgifter til service, men vi vil stadig opfordre til at I ikke kaster lette ting ind i affaldsskakten – nogen skal jo fjerne poserne.

Så vi gentager opfordringen: affald skal være forsvarligt indpakket og affaldsposer lukket før de kastes i affaldsskakten.

I nr. 1, gavlejlighederne, har der været et problem med at når man åbnede for varmt vand tog det lang tid før det faktisk blev varmt, og det er jo både ubehageligt og uøkonomisk at der først skal løbe en masse koldt vand ud.

Efter gentagne forsøg håber jeg at vor VVS-er har fundet løsningen, men ellers hører vi gerne om det – og prøver igen.

Sidste år på generalforsamlingen blev det foreslået at vort varmesystem yderligere blev tilføjet en målemekanisme der kan skrue op for varmen når der blæser. Vi har undersøgt det og fået det svar at muligheden findes på markedet, men ikke kan suppleres på vor nuværende automatik. Det vil derfor nødvendiggøre en større ændring som vi ikke har undersøgt prisen på – hvis I ønsker at vi skal gå videre med det skal I give os en tilkendegivelse om det.

1. juni blev der indført tidsbegrænset parkering på butikscenterets parkeringspladser og i parkeringskælderen. Vi havde hørt om det i vores "øresnegl" og forsøgte at få information frem til beboerne i god tid, og samtidig vilkårene for at leje en fast plads.

Det lykkedes ikke for os.

Ejerforeningen Ahornlunden

Generalforsamling, den 18. marts 2013 på Café Berk, Trekroner Centervej 63, 4000 Roskilde
Bestyrelsens beretning

Men da det blev vinter tog en beboer et initiativ og det lykkedes at opnå en beboerrabat på p-plads under tag.

Vi har desværre også haft nogle opgaver som vi gerne havde været foruden:

A) Et dørhåndtag med tastaturlås blev monteret.

Selvom det ser pænt ud diskuterede vi grundigt i bestyrelsen om det kunne tillades at skifte udseende. Ved henvendelse til vore rådgivere viste det sig også

1) at en accept ville danne præcedens for andre og kun fantasien sætter grænser for hvilke ændringer der kan komme på entredørene fremover,

2) at foreningen senere vil være økonomisk ansvarlig hvis døren skal føres tilbage til oprindeligt udseende. En nærmere beskrivelse er udsendt sammen med dagsordenen. Det skal I tage stilling til senere i aften.

B) Generelt manglende efterlevelse af husorden og vedtægter.

Når man vælger at bo så tæt sammen som her er det vigtigt at være tolerant for andres levevis, men samtidig kræver det af os alle at vi efterlever de regler der er fastsat for vor daglige adfærd. Gamle travere som håndtering af affald: husk at lukke poserne godt før de kastes i skakten, storskrald skal til genbrugspladsen, pap ligeså eller i containeren ved Superbrugsen. Eller måske skal vi have vor egen papcontainer – det bestemmer I senere.

Andre gengangere er:

- husk at tørre op hvis man spilder på gulvet eller ved lugen til affaldsskakten,
- på trappeopgange må der alene være dørmåtter, ingen personlige ejendele,
- det gælder også i kælderen, ingenting udenfor det personlige depotrum.

I løbet af sommeren var der så mange "overtrædelser" af forskellig slags at vi udsendte en beboerinformation i august. Jeg må erkende at effekten er "tæt på nul", og i november var den helt gal i nr. 5 der fik deres egen seddel i postkasserne, og i december var der problemer på 4. sal i nr. 1.

Et udestående problem, som vi endnu ikke har taget "action" på er cigaretskodder. De ligger flere steder omkring huset og på stueetagens terrasser. Det er ulækkert, men hvor kommer de fra? Og hvem er så tankeløse? Beboere eller andre der skodder før de går ind? Beboere eller gæster der ryger på altanerne og "smider skodderne ud i luften"?

Stor opfordring til at påvirke andre til at lade være med det!!

Søren er vor repræsentant i Grundejerforeningens bestyrelse og det vil han om lidt orientere mere om, så herfra skal blot nævnes at de mest iøjnefaldende ting vel har været ændring af arealet fra slette til byggeplads, indførelse af tidsbegrænset parkering ved Butikscenteret og opgravning til fjernvarme. De har nok overskygget hverdagen med renholdelse og vedligeholdelse af plæner og bede, som har fungeret udmærket.

Økonomi:

Ud af et budget på ca. 1 mio. kr. har vi brugt 35 tkr. mindre end forudset.

Det bevilgede tilskud på 2 tkr. til Minikulturhuset/BMX-banen er ikke udbetalt, da vi ikke har kontakt med foreningen eller initiativtagerne.

28 tkr. skyldes at vi ikke har haft udgifter til advokat og rådgiver. Da vi lavede budgettet tænkte vi at vi sidst på året ville få de første udgifter til forberedelse af 5-årsgennemgangen, men det kommer så med dobbelt

Ejerforeningen Ahornlunden

Generalforsamling, den 18. marts 2013 på Café Berk, Trekroner Centervej 63, 4000 Roskilde
Bestyrelsens beretning

effekt i 2013.

Derudover har der kun været ubetydelige budgetafvigelser på de enkelte udgiftsposter.

Fra hvad vi har brugt i 2012 til hvad vi budgetterer med i 2013 er der en stigning på 100 tkr.

Det skyldes i væsentlighed 3 forhold:

- 1) der er indgået aftale om konsulentbistand til 5-års mangelgennemgang på 62 tkr.
- 2) afkalkning af vor varmtvandsbeholder anbefales hver 5. år, pris anslået 10 tkr.
- 3) varslet stigning i forsikringspræmien 18 tkr.

Derudover er der alene taget højde for mindre justeringer af de løbende udgifter.

Der kan komme merforbrug til rådgiver hvis vi under 5-års mangelgennemgangen støder på ting der skal undersøges nærmere, eller til forhold vi ønsker udbedret selvom de ikke dækkes af 5-årsgennemgangen. Det forventes dog ikke at blive mere end at det kan dækkes enten af vor kassebeholdning eller indenfor bestyrelsens fuldmagt til at tilbageføre op til 10% af tidligere foretagne hensættelser.

5-års mangelgennemgang

Vi har alle fået brev fra Trekroner Center/AKF Koncernen med en mangelliste, som skal indsendes senest den 8. april.

Sideløbende sørger Ejerforeningen for at rapportere fejl/mangler på de fælles bygningsdele, som vi har orienteret jer om den 9. marts.

Da ejerforeningen ikke kommer ind i jeres lejligheder skal I rapportere alt hvad I ser og oplever som fejl i jeres lejlighed, altaner m.v.

Der kan være grænseområder hvor I kommer i tvivl om det er os eller jer der "tager sig af det". I så fald skriv det på din mangelliste!

Bestyrelsen:

Siden sidste generalforsamling har vi holdt 7 bestyrelsesmøder, og meget af vort arbejde sker ved mails og telefon imellem møderne.

Svend Aage og Steen forlod bestyrelsen i forbindelse med salg af lejlighed i efteråret.

Kurt trådte ind, og vi besluttede at ændre lidt på opgavefordelingen så vi kunne gennemføre resten af året med en midlertidigt reduceret bestyrelse.

Kurt og Memo ønsker at træde ud ved denne generalforsamling, og bestyrelsen har sikret sig emner der er villige til at modtage valg til bestyrelse og suppleantposter.

Hvis andre har lyst til at involvere sig i arbejdet er det muligt at lade sig opstille i aften.

Til alle de afgangende vil jeg sige tak fordi I har stillet jer til rådighed for at arbejde for fællesskabet, og held og lykke i de nye omgivelser til Svend Aage, Steen og Kurt, der ikke alene rykker ud af bestyrelsen, men flytter fra Ahornlunden.

Tak til alle bestyrelseskollegerne for samvær, arbejdsindsats og gode debatter i årets løb.

Og hermed overgiver jeg beretningen til Generalforsamlingens behandling

000

Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner
Orientering til E/F Ahornlundens generalforsamling 2013

1. HVAD ER DEN FÆLLES GRUNDEJERFORENING?

Grundejerforening kalder vi den i daglig tale. Det korrekte navn er Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner. Medlemskredsen er bestemt i henhold til vedtægterne og det er ejerforeningerne for:

1. Ahornlund
2. Punkthusene
3. Trekroner Centerområdet
4. Vor tvilling hus nord for Ahornlund
5. Og dernæst ejerforeninger omkring bebyggelser i nordlig retning og i området, hvor ældrecentret er opført

I dag er vi fire medlemmer, som alle er repræsenteret i Grundejerforeningens bestyrelse. Da AKF koncernen ejer området ved Punkthusene, Trekroner Center området og grunden, der var Ahornlundens tvilling hus skal opføres består bestyrelsen i Grundejerforeningen af 3 repræsentanter fra AKF Koncernen (adm. direktør, regnskabschefen og driftschefen) og mig selv som repræsentant for Ejerforeningen Ahornlund. Denne sammensætning tydeliggør, at AKF Koncernen er totalt bestemmende, når og hvis de ønsker det. Sædvanligvis foregår møder og dialog i et rigtigt godt samarbejde.

2. GRUNDEJERFORENINGEN FORMÅL OG OPGAVER

Vedtægterne rummer omkring 10 formål og hovedopgaver. De væsentligste er:

- Medlemmernes fælles interesser vedr. fællesarealer, hvor Grundejerforeningen skal eje, drive, renholde, vedligeholde og forny samtlige udendørsarealer uden for sokkeludstykede bebyggelser
- Torvearealer indgår i foreningens forpligtigelser, dog undtaget den offentlige sti til Universitetet
- Foreningen skal sørge for at arealer fremstår i høj vedligeholdelsesmæssig stand og rengjort i sådan en stand, at områderne fremstår som pæne attraktive og velplejede områder

P kælderen ejes af AKF Koncernen og datterselskabet Trekroner Center. Tiden nærmer sig, hvor AKF Koncernen formentlig sælger ud af pladserne. Det sker efter al sandsynlighed i forbindelse med salg af lejlighederne i Punkthusene. Jeg synes, at vi fik en god løsning, hvor vi i Ahornlund kan leje en P plads relativt billigt.

3. HVAD BØD 2012 PÅ?

På Ahornlundens Generalforsamling i 2011 oplyste jeg, at jeg ville arbejde på, at få: Genetablering af bunddække i bedene og genbeplantning af træer, som var gået ud.

I Grundejerforeningens bestyrelse blev vi enige om, at gennemføre de to opgaver ved at anvende henlagte penge. Vi anvendte knap 100.000 kr. til formålet.

Ud over de to hovedopgaver blev der udført vedligeholdelse med f.eks. oprydning, lugning, fejning, snerydning af alle arealer, herunder vores område.

GRUNDEJERFORENINGENS ØKONOMI I 2012

Årsregnskabet er ikke revideret af revisoren endnu. Med det forhold kan jeg oplyse følgende om 2012 regnskabet:

- At der var kontingentindtægter på 466.458 kr. Heraf betaler Trekroner Centret 265.106 kr., ubebyggede arealer 8.531 kr. og Ahornlunden 192.821 kr. ekskl. moms. Dvs. Ahornlundens reelle omkostning var på kr. 241.000 i det Ahornlunden IKKE er momspligtig
- At omkostningerne landede på 387.407 kr. mod et budget på 451.790 kr.
- At der var en positiv budgetafvigelse på 80.633 kr.

De store poster i 2012 var til vedligeholdelse og genbeplantning af bede og græsarealer med 342.034 kr. og snerydning med 53.964 kr. hvor vi dog fik en positiv budgetafvigelse på 46.036 kr. i det budgettet var på 100.000 kr. Der blev anvendt 95.610 kr. af de henlagte midler til vedligeholdelse.

HVAD KAN VI FORVENTE OS AF 2013?

Opgaver

2013 byder på meget af det samme som i 2012 dog undtaget de store reetableringsopgaver. Opgaverne vil således omfatte vedligeholdelse af alle arealer, snerydning og lignende.

Det er hensigten, at bedet ud for opgang nr. 9 ændres til et buskeområde i stedet for græsarealer. Græsset trampes desværre ned og ser ikke kønt ud. Derfor er det planen, at ændre på dette bed når fjernvarmefolkene har afsluttet deres arbejde.

Fjernvarme i området

Vi har alle set, at der lægges fjernvarme i området. Grundejerforeningen har klaget over den manglende fremdrift og at vi skal have reetableret området når de er færdige. Noget af svaret er: Alle berørte arealer vil naturligvis blive reetableret til den stand, de var i tidligere. Den eneste forskel kan forekomme ved beplantningen, da der ikke må plantes træer oven på fjernvarmeledningen, hvorfor beplantningen her vil blive reetableret i form af buske svarende til de eksisterende.

Medlemmer af Grundejerforeningen

Grundejerforeningens områder omfatter som tidligere nævnt også området, hvor Plejecentret ligger. Det var forventningen, at Plejecentret skulle med i Grundejerforeningen. Det er bestemt i lokalplaner og i Grundejerforeningens vedtægter. Et af stederne står der imidlertid, at Grundejerforeningen er **pligtig** til at optage nye medlemmer inden for Grundejerforeningens område og at nye medlemmer er **berettiget** til at blive optaget. Ordet berettiget til betyder rent juridisk, at hvis nye medlemmer vil være med så **SKAL** Grundejerforeningen optage disse, men hvis de ikke vil ... ja, så det bare sådan, at de ikke er med.

I bestyrelsen for Grundeforeningen har vi arbejdet med emnet og vi er landet på en god konsensusløsning, som vi synes er vejen fremad, Grundejerforeningens bestyrelse siger: Der er enighed i bestyrelsen om, at der næppe ville være den store gevinst for foreningen ved at få plejecenteret som medlem og om at drøfte afgrænsningen af foreningens område blandt foreningens medlemmer. Bestyrelsen i Ahornlunden vurderer også, at vi er landet på en god løsning. Det bliver et tema, som der skal tages fat om i 2013.

Punkthusene

Punkthus nr. 1 er udbudt til salg. Det er AKF Holdings plan, at råhuset skal stå klar i maj og at det er helt færdigt i december 2013.

AKF Holding planlægger at sælge lejlighederne og kun hvis der er træghed i salget vil lejlighederne blive sat til leje.

Udenoms arealerne bliver gjort færdige på nær respekt afstand omkring punkthus 2 og 3.

Punkthusene skal med i Grundejerforeningen i 2014.

Budget 2013 og nye fordelingstal

Forslaget til budget 2013 viser indtægter på 381.326 kr. og omkostninger på 404.500 kr. og dermed et underskud på 23.174 kr. ved uændrede kontingentsatser, uden deltagelse af Plejecentret og med de nye fordelingstal. Som tidligere nævnt er det besluttet, at anvende en del af 2012 overskuddet til at få græsarealet foran nr. 9 sat i stand i henhold til ønskerne fra beboerne. Omkostning på kr. 8.000 indlægges i det endelige budget. Jeg vurderer, at de nye fordelingstal er korrekte, men har alligevel taget et forbehold på vegne af Ahornlunden.

Byggeretten og fordelingstal:

- Vedtægternes § 5.2. og 5.6. giver anvisninger på hvordan medlemmernes bidrag skal opkræves. Så vidt jeg har kunnet regne mig frem til er tallene korrekt. P kældersens forhold skal måske undersøges nærmere
- Vedtægternes § 5.3. og 5.4. giver anvisninger på, at der hver 3. år indtil området er færdigbygget og såfremt der er sket væsentlige nybebyggelser, skal ske en omfordeling af medlemmernes bidrag. Der er nu gået mere end 3 år, hvorfor emnet skulle på agendaen. Det er hvad AKF Holding har gjort. AKF har for egen regning betalt Landinspektøren
- Byggeretsregnskabs mange tal ser korrekte ud. Ud fra teksten i lokalplanen hælder jeg til, at det er korrekt at holde P kælderen uden for

YDERLIGERE OPLYSNINGER

Undertegnede er naturligvis til rådighed ved spørgsmål. Ring gerne på 40 43 77 60.

Venlige hilsner

Søren Vagn Hansen

Ahornlundens repræsentant i bestyrelsen for Grundejerforeningen og medlem af bestyrelsen for Ejerforeningen Ahornlunden.

17. marts 2012

Kontoskema
 G/F Nordens Park
 Periode 01-01-12..31-12-12
 Regnskabsår startd 01-01-12
 Kontoskema STANDARD Standardskema
 Kolonneformat BUDGETOPF

GRØNDEJER FORENINGEN
 REGNSKAB 2012
 2

7. januar 2013
 Side 1
 AL

Kontoskemalinje: Datofilter: 01-01-12..31-12-12, Budgetfilter: STANDARD

| Rubriknr. | Beskrivelse | Realiseret ATD | Budget ATI | Afvigelse |
|-----------|--------------------------------|----------------|------------|-----------|
| | RESULTATOPGØRELSE | | | |
| | KONTINGENT | | | |
| 1301 | Kontingent Ahornlunden | 192.821 | 192.821 | |
| 1302 | Kontingent Trekroner Center | 265.106 | 265.106 | |
| 1303 | Kontingent ubebyggede arealer | 8.531 | 8.531 | 0 |
| 1399 | KONTINGENTER I ALT | 466.458 | 466.458 | 0 |
| | OMKOSTNINGER | | | |
| 2010 | Ejendomsskat | -9.648 | -8.000 | -648 |
| 2020 | Administration | -30.000 | -30.000 | |
| 2025 | Gebyr bank | -25 | | -25 |
| 2030 | Revisor | -2.000 | -10.000 | 8.000 |
| 2040 | Advokat | | -5.000 | 5.000 |
| 2050 | Generalforsamling/bestyrelsesm | -1.355 | -800 | -555 |
| 2055 | Kørsel, parkering o.l. | -523 | -2.000 | 1.477 |
| 2060 | Forsikringer | -2.000 | -3.000 | 1.000 |
| 2070 | Udarbejdelse af vandregnskab | | | |
| 2080 | Vedligehold veje, p-arealer mv | -1.200 | | -1.200 |
| 2090 | Vedligehold bede, græsarealer | -342.034 | -330.000 | -12.034 |
| 2091 | Anvendte henl. grønne områder | 95.610 | 95.610 | |
| 2100 | Snerydning og saltning | -53.964 | -100.000 | 46.036 |
| 2110 | Vedligehold Kloak | -2.600 | -2.600 | |
| 2120 | Henlægning belægn.+grønne omr | -25.000 | -25.000 | |
| 2130 | Vedligehold terræninventar | -2.668 | -20.000 | 17.332 |
| 2131 | Anvendte henl. terræninventar | | | |
| 2200 | Henlægning terræninventar | -10.000 | -10.000 | |
| 2499 | OMKOSTNINGER I ALT | -387.407 | -451.780 | 64.383 |
| | FINANSIELLE INDTÆGTER | | | |
| 3310 | Bankrenter | 1.697 | | 1.697 |
| 3399 | FINANSIELLE INDTÆGTER I ALT | 1.697 | | 1.697 |
| | FINANSIELLE UDGIFTER | | | |
| 3410 | Bankrenter | | | |
| 3420 | Kreditorrenter | -115 | | -115 |
| 3499 | FINANSIELLE UDGIFTER I ALT | -115 | | -115 |
| 3999 | RESULTATOPGØRELSE I ALT | 80.633 | 14.868 | 65.965 |

Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner

Budgetforslag 2013

Bidragssats uændret

Fordelingstal er ændret iht. opgørelse fra landmåler

Snerydning og saltning er variabel udgift

Plejecenteret Trekroner ved ringvejen er ikke medlem af foreningen.

| | | | Beløb ekskl. moms |
|--|----------------------|--------------------|-----------------------|
| Kontingent | Fordelingstal | Bidragssats | |
| Kontingent Ahornlunden | 6.322 | 30,5 | 192.821 |
| Kontingent Trekroner Center, bebygget | 5.935 | 30,5 | 181.018 |
| Kontingent Trekroner Center, ubebygget | <u>12.275</u> | 0,61 | <u>7.488</u> |
| Kontingent i alt | 24.532 | | 381.326 |
| Udgifter | | | |
| Ejendomsskat | | | 9.000 |
| Administration | | | 30.000 |
| Revisor | | | 8.000 |
| Advokat | | | - |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | | | 2.000 |
| Generalforsamling og bestyrelsesmøder | | | 1.500 |
| Kørselsgodtgørelse | | | 1.000 |
| Snerydning og saltning, anslået (meget variabel) | | | 80.000 |
| Vedligeholdelse af kloak | | | 3.000 |
| Vedligeholdelse bede og græsarealer (entreprisenum Alslev) | | | 215.000 |
| Henlæggelse til belægning og grønne områder | | | 25.000 |
| Ekstraordinære arbejder | | - | - |
| Heraf anvendes henlæggelser | | <u>-</u> | - |
| Vedligeholdelse terræninventar | | | 20.000 |
| Henlæggelse til terræninventar | | | <u>10.000</u> |
| Udgifter i alt | | | 404.500 |
| Budgetteret resultat | | | <u>-23.174</u> |

1/2

Grundejerforeningen Nordens Park i Trekroner

Likviditetsbudget 2013

| | | |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------|
| Budgetteret resultat 2013 | | -23.174 |
| Heraf udgør henlæggelser | | 35.000 |
| Tilgodehavender 31.12.12 | 38.718 | |
| Tilgodehavender 31.12.13, forventet | <u>-40.000</u> | <u>-1.282</u> |
| Kreditorer 31.12.12 | -154.928 | |
| Kreditorer 31.12.13, forventet | <u>150.000</u> | <u>-4.928</u> |
| Likviditetsbidrag fra drift | | 5.616 |
| Anvendt af henlæggelser | | - |
| Likviditetsbidrag 2013 | | 5.616 |
| Likvide beholdninger 31.12.12 | | <u>213.653</u> |
| Likvide beholdninger 31.12.13 | | <u><u>219.269</u></u> |

Forventet balance pr. 31. december 2013

| | | |
|---|--|-----------------------|
| Aktiver | | |
| Tilgodehavender (moms) | | 40.000 |
| Likvide beholdninger | | <u>219.269</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>259.269</u></u> |
| | | |
| Passiver | | |
| | | |
| Egenkapital | | |
| Egenkapital primo | | 65.443 |
| Budgetteret resultat 2013 | | <u>-23.174</u> |
| Egenkapital i alt | | <u><u>42.269</u></u> |
| | | |
| Henlæggelser | | |
| Henlæggelser til belægnings og grønne områder | | 30.000 |
| Henlæggelser til terræninventar | | <u>30.000</u> |
| Henlæggelser i alt | | <u><u>60.000</u></u> |
| | | |
| Gæld | | |
| Kreditorer | | 150.000 |
| Skyldig revisor | | <u>7.000</u> |
| Gæld i alt | | <u><u>157.000</u></u> |
| | | |
| Passiver i alt | | <u><u>259.269</u></u> |